

Dossier :	[n°] CSE/ GW 2230819-5	Notific. 1 :	---	Numéro de répertoire :	2024 /
Hypo. 1 :	---	Notific. 2 :	---	Fonds notarial :	---
Hypo. 2 :	---	Reg. 1   2 :	CRT      CRH	Perception provisionnelle:	0,00 €
BSJ enr. :	Ottignies-LLN	Reg. 3   4 :	---	Annexes (forfait) :	0,00 €

## CONDITIONS DE VENTE ONLINE BIDDIT (cahier des charges)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
Le dix-sept septembre  
Devant le notaire **Yves Somville à Court-Saint-Etienne**,  
Ont comparu les parties identifiées ci-dessous, lesquelles ont requis le notaire  
prénommé de dresser sous forme d'acte authentique les stipulations suivantes.

### I. PARTIES À L'ACTE.

#### 1. Identité du propriétaire du terrain.

La Société Anonyme de droit public « ***SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT*** » (anciennement dénommée Société régionale Wallonne du Logement) société civile sous forme de société anonyme, ayant son siège à Charleroi, rue de l'Ecluse, 21, immatriculée auprès de la banque carrefour des entreprises sous le numéro 231.550.084, non immatriculée auprès de la taxe sur la valeur ajoutée.

Société constituée par le décret du 25 octobre 1984, abrogé et remplacé par le décret du 29 octobre 1998, instituant le Code wallon du logement, publié au Moniteur belge du 4 décembre 1998.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2020 dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Van Cauwenbergh soussigné, publié à l'annexe au Moniteur Belge du 13 août suivant sous le numéro 20093272. Société à laquelle ont été transférés, par arrêtés de l'Exécutif régional wallon du 5 décembre 1991, complétés par arrêtés du Gouvernement wallon du 26 mai 1994 et 16 mars 1995 relatif à la cession de biens immobiliers et à la cession de biens, droits et créances, publiés au Moniteur Belge des 28 mars, 1<sup>er</sup> avril 1992, 14 juillet et 18 août 1994 et 23 mai 1995, les missions, biens, droits et obligations qui avaient été transférés de la Société Nationale Terrienne, anciennement dénommée la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, à la Région Wallonne par arrêté royal du 27 juillet 1990 nonante, contenant également dissolution de la Société Nationale Terrienne, publié au Moniteur Belge du 14 août 1990.

Laquelle est ici valablement représentée par Monsieur WINAND Grégory Charles, collaborateur du notaire Yves SOMVILLE, soussigné, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Dominique POLLEUNIS, de résidence à Châtelineau, en date du 16 juillet 2024, laquelle est restée annexée à l'acte de base urbanistique et à l'acte fixant les conditions de vente publique BIDDIT reçu par le notaire Yves SOMVILLE, soussigné, le 18 juillet 2024.

Ci-après dénommée « ***LE PROPRIETAIRE DES QUOTES-PARTS DANS LE TERRAIN*** » ou « ***la SWL*** » ou « ***LE VENDEUR*** ».

## **2. Identité du propriétaire des constructions.**

La société coopérative à responsabilité limitée « ***IMMOBILIERE PUBLIQUE DU CENTRE ET DE L'EST DU BRABANT WALLON*** » ayant son siège à 1490 Court-Saint-Etienne, Avenue des Métallurgistes, 7A boîte 1, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Brabant wallon division Nivelles BE0400.361.956 et à la T.V.A. sous le numéro BE0400.361.956. et agréée par la société anonyme de droit public Société wallonne du logement sous le numéro 2230.

Société constituée sous la dénomination « *L'habitation moderne* » par acte sous seing privé en date du 22 septembre 1921, publié à l'annexe du Moniteur belge du 12 octobre 1921, sous le numéro 10.055 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Yves SOMVILLE, à Court-Saint-Etienne, en date du 18 septembre 2023, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 27 septembre 2023, sous le numéro 23397343.

Représentée ici par deux de ses administrateurs, conformément à l'article 30 des statuts, à savoir :

-Monsieur Benoit JACOB, né le 28 novembre 1961 et domicilié avenue Bel Horizon, numéro 13 à 1340 Ottignies, administrateur ;

-Monsieur Michel CLERCK, né le 14 juin 1958 et domicilié rue des écoles 9 à 1490 Court-Saint-Etienne, administrateur ;

Tous deux nommés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du 18 décembre 2019, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 6 janvier 2020, sous le numéro 2003405.

Ci-après dénommée « ***LE PROPRIETAIRE DES CONSTRUCTIONS*** » ou « ***LE PROMOTEUR*** » ou « ***L'IPBW*** » ou « ***LE VENDEUR*** ».

## **3. Etablissement des identités et certification.**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare connaître les parties et/ou avoir contrôlé leur identité sur la base de leur carte d'identité et/ou du registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi l'exactitude des noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des comparants.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège, ainsi que le numéro d'identification à la Banque-Carrefour des Entreprises des personnes morales comparantes.

## **4. Capacité des comparants – Déclarations.**

Chaque comparant – personne physique – déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'il n'est pas assisté ou représenté par un administrateur ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en règlement collectif de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

Chaque comparant - personne morale - déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas été déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ces biens.

Les parties déclarent :

- n'avoir signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire concernant le bien décrit ci-après dont il n'a pas donné connaissance au notaire ;
- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- ne pas avoir fait une déclaration d'insaisissabilité de son domicile ;
- et certifient être seul propriétaire du Bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer. Vente et description du bien.

## **5. Exposé préalable.**

La Société wallonne du logement (SWL) est propriétaire d'un terrain situé avenue de Manhattan à 1380 Lasne, tel que décrit ci-après.

Le 20 octobre 2017, la SWL a renoncé au droit d'accession et a concédé un droit de superficie à l'Immobilière publique du centre et de l'est du Brabant WALLON (IPBW).

Cette renonciation a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de permettre la construction sur le bien de quatre logements acquisitifs destinés à la vente que s'engagent à ériger l'IPBW et ce, en vertu d'un permis d'urbanisme qu'il se charge d'obtenir.

Le bien est repris dans le périmètre d'un permis de lotir, tel que décrit ci-dessous, lequel a été modifié par décision du Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne, le 24 mai 2017, à la demande de l'IPBW et ce, afin de permettre la construction de quatre maisons d'habitation.

Un permis de constructions groupées a été délivré à l'IPBW le 15 mai 2018 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne.

L'IPBW a réalisé les constructions visées par ce permis.

La réception des constructions a eu lieu en date du 12 janvier 2024.

Le 18 juillet 2024, le notaire soussigné a reçu l'acte de base urbanistique (acte de division) et a fixé les conditions de vente online BIDDIT des quatre lots (maisons). Les enchères se sont clôturées respectivement en date des 3 (Lot 1), 4 (Lot 2), 5 (Lot 3) et 6 (Lot 4) septembre 2024.

Par une décision du 10 septembre 2024, le Comité Directeur de l'IPBW a décidé d'annuler la procédure de mise en vente accomplie, de ne pas accepter les offres de

vente (enchères) et de relancer une nouvelle procédure de mise en vente publique via la plateforme en ligne BIDDIT.

Cette décision est motivée par le fait que les revenus maxima à l'admission des candidats pour les logements appliqués étaient erronés et que, dès lors, la procédure n'était pas équitable pour tous les potentiels candidats acquéreurs.

Compte tenu de ce qui précède, les comparants nous ont requis afin de dresser l'acte fixant les nouvelles conditions de mise en vente publique des quatre lots (maisons) via la plateforme online BIDDIT (**point II. ci-dessous**).

## **6. Description du bien.**

### **COMMUNE DE LASNE – 4<sup>ème</sup> DIVISION**

Une parcelle de terre, sise avenue de Manhattan, cadastrée selon titre, section A, numéro 512/C, pour une superficie de trente-neuf ares quarante-trois centiares (39a 43ca) et cadastrée selon extrait de la matrice cadastrale récent datant de moins d'un an section A, numéro 0512 P0000 pour la même superficie.

↳ *Ci-après, le « Bien »*

## **7. Plan de mesurage.**

Tel que ce bien a fait l'objet d'un plan de division et de bornage dressé par le géomètre-expert Nicolas JACQUES à Nivelles, le 29 septembre 2023, lequel plan restera annexé au présent acte, après avoir été signé par les comparants et le notaire.

**Les lots suivants sont issus de ce plan de division et font l'objet des présentes :**

- Lot 1** : sous liseré jaune d'une superficie de six ares vingt-six centiares (6a26ca) ;
- Lot 2** : sous liseré rose d'une superficie de six ares quarante-sept centiares (6a47ca) ;
- Lot 3** : sous liseré vert d'une superficie de six ares soixante-quatre centiares (6a64ca) ;
- Lot 4** : sous liseré rouge d'une superficie de cinq ares nonante quatre centiares (5a94ca).

**Le solde de la parcelle, soit une superficie de 14 ares 12 centiares n'est pas concerné par les présentes.**

## **8. Précadastration.**

L'Administration Mesures et Evaluations du Service Public Fédéral Finances a enregistré le plan de délimitation du Bien dans sa base de données sous la référence 25076 - 10384 et a attribué aux lots issus de la division, et objet de la présente vente, l'identifiant parcellaire réservé suivant :

- Lot 1: 25076 A 512 H P0000 ;**
- Lot 2: 25076 A 512 K P0000 ;**
- Lot 3 : 25076 A 512 L P0000 ;**
- Lot 4 : 25076 A 512 M P0000.**

Les parties déclarent que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

Ce plan restera annexé au présent acte mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription.

En conséquence, les parties demandent l'application de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement et de l'article 3.30, §3 du code civil.

### **9. Revenu cadastral non indexé :**

Le revenu cadastral des différents lots issus de la division dont question ci-dessus n'est pas encore déterminé.

Pour information, le revenu cadastral non indexé de la parcelles 0512 C P0000 est actuellement de zéro euro (€0) et ce, dès lors qu'elle appartient à une personne de droit public, cette dernière étant exemptée du paiement du précompte immobilier.

Les parties déclarent que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Le comparant sub 2./ déclare avoir réalisé de travaux susceptibles, à sa connaissance, d'entraîner une révision du revenu cadastral ou pour lesquels une déclaration de fin de travaux doit encore être réalisée auprès de l'administration du cadastre.

Les parties ne peuvent pas garantir que ce revenu ne sera pas indexé ou révisé.

### **10. Contrats de raccordement.**

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

### **11. Origine de la propriété.**

A ce sujet, les parties déclarent :

a) en ce qui concerne le terrain :

La parcelle 0512 P0000, dans sa globalité, appartient de la Société Régionale Wallonne du logement, pour l'avoir acquis de la Région Wallonne aux termes de l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 5 décembre 1991 relatif à la cession des biens immobiliers à la Société Régionale Wallonne du Logement publié au Moniteur belge du 1<sup>er</sup> avril 1992.

La Région Wallonne se l'est vu attribuer de la Société Nationale Terrienne aux termes de l'arrêté royal du 27 juillet 1990, publié au Moniteur belge le 14 août suivant, relatif à la dissolution de la Société Nationale Terrienne et au transfert de ses biens, droits et obligations à la Région Wallonne, à la Région Flamande et à la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

La Société Nationale Terrienne l'avait acquis, sous une plus grande superficie des conjoints POISSIN (section A, numéros 512 P0000, 583a P0000, 583b P0000) en vertu d'un acte d'acquisition reçu à La Hulpe, le 1<sup>er</sup> août 1979 devant Monsieur André BARAS, Commissaire au premier Comité d'Acquisition d'Immeuble pour compte de l'Etat à Bruxelles, transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Nivelles II, le 16 août 1979, volume 7920 numéro 15.

b) en ce qui concerne les constructions :

Aux termes d'un acte reçu le 20 octobre 2017 par devant le Comité d'acquisition du Brabant Wallon, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 7 novembre suivant sous la référence 47-T-07/11/2017-09678, la SWL a renoncé au profit de l'IPBW au droit d'accession qu'elle détient sur les constructions à ériger et a donné autorisation à l'IPBW de construire sur son terrain.

La comparante de seconde part, à savoir l'IPBW, est dès lors propriétaire des constructions pour les avoir faites érigées.

## **12. Titre.**

L'Acquéreur se satisfait de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger qu'une expédition des présentes à ses frais.

## **II. CAHIER DES CHARGES DE LA MISE EN VENTE SUR BIDDIT.**

**13.** Les comparants nous ont requis afin de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur Biddit.be des biens décrits ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales de la vente ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/Les procuration(s), si reprise(s).

### **A. CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE**

#### **COORDONNÉES DE L'ÉTUDE**

SRL « N<sup>2</sup> NOTAIRES »  
Boucle Joseph Dewez, 1  
1490 COURT-SAINT-ETIENNE  
Téléphone : 010/61.22.40  
[info@n2notaires.be](mailto:info@n2notaires.be)

### **PRÉALABLE : DESCRIPTION DES BIENS**

#### **COMMUNE DE LASNE – 4<sup>ème</sup> DIVISION**

**30.** Dans une parcelle de terre, sise avenue de Manhattan, cadastrée selon titre, section A, numéro 512/C, pour une superficie de trente-neuf ares quarante-trois centiares (39a 43ca) et cadastrée selon extrait de la matrice cadastrale récent datant de moins d'un an section A, numéro 0512 P0000 pour la même superficie.  
Tel que ce bien a fait l'objet d'un plan de division et de bornage dressé par le géomètre-expert Nicolas JACQUES à Nivelles, le 29 septembre 2023, lequel plan restera annexé au présent acte, après avoir été signé par les comparants et le notaire.

**Les lots suivants sont issus de ce plan de division et font l'objet des présentes :**

- Lot 1** : sous liseré jaune d'une superficie de six ares vingt-six centiares (6a26ca) avec l'identifiant parcellaire **25076 A 512 H P0000** ;
- Lot 2** : sous liseré rose d'une superficie de six ares quarante-sept centiares (6a47ca) avec l'identifiant parcellaire **25076 A 512 K P0000** ;
- Lot 3** : sous liseré vert d'une superficie de six ares soixante-quatre centiares (6a64ca) avec l'identifiant parcellaire **25076 A 512 L P0000** ;
- Lot 4** : sous liseré rouge d'une superficie de cinq ares nonante quatre centiares (5a94ca) avec l'identifiant parcellaire **25076 A 512 M P0000**.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

**31.** A ce sujet, il est renvoyé au point 11 ci-dessus.

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### **MODALITÉS DE LA VENTE**

**32.** La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté.

#### Mise à prix

La mise à prix est fixée comme suit :

**POUR LE LOT 1 : TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€375.000,00) ;**

**POUR LE LOT 2 : TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€375.000,00) ;**

**POUR LE LOT 3 : TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€375.000,00) ;**

**POUR LE LOT 4 : TROIS CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€375.000,00).**

#### Enchère minimum

**33.** Le montant minimum des enchères (aussi dénommé « *pas d'enchère* ») est fixé à mille cinq cents euros (1.500,00-€).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille cinq cents euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **Début des enchères :**

Le jour de début des enchères est fixé comme suit :

**POUR LE LOT 1 :** Le 4 novembre 2024 à 15 heures ;

**POUR LE LOT 2 :** Le 5 novembre 2024 à 15 heures ;

**POUR LE LOT 3 :** Le 6 novembre 2024 à 15 heures ;

**POUR LE LOT 4 :** Le 7 novembre 2024 à 15 heures ;

#### **Clôture des enchères :**

Le jour de clôture des enchères est fixé comme suit :

**POUR LE LOT 1 :** Le 12 novembre 2024 à 15 heures ;

**POUR LE LOT 2 :** Le 13 novembre 2024 à 15 heures ;

**POUR LE LOT 3 :** Le 14 novembre 2024 à 15 heures ;

**POUR LE LOT 4 :** Le 15 novembre 2024 à 15 heures.

Les jours et heures énoncés ci-dessus le sont sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

**34.** Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire, dans les 10 jours ouvrables suivant la fin des enchères, sur proposition du notaire.

#### Visites

**35.** Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous préalable en contactant l'IPBW, et ce à partir du lundi 23 septembre 2024 jusqu'au

vendredi 15 novembre 2024 inclus.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

**36. Conformément à l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

**CONDITIONS SPÉCIALES - LOGEMENTS SOCIAUX ET MOYENS**

**37. Les logements et terrains vendus sont uniquement destinés à des ménages ou à des personnes non propriétaires d'un logement (primo acquisition) et disposant de revenus modestes ou moyens et qui remplissent les conditions fixées à cet effet par la législation et la réglementation en la matière.**

Cette destination a pour conséquence que la vente a le caractère de convention intuitu personae, c'est-à-dire conclue en considération de la personne de l'adjudicataire, pour laquelle le consentement du vendeur dépend essentiellement de la qualité de l'autre.

Un cahier des charges, clauses et conditions générales de la vente applicables aux aliénations de logements appartenant à la Société Wallonne du Logement et aux sociétés de logement de service public gérée par elle, dont l'IPBW, a été édicté et est pleinement applicable aux présentes. Ce cahier est annexé au présent acte et fait partie intégrante des conditions spéciales de la vente.

**Plus précisément, les conditions d'accès pour l'acquisition des biens sont :**

**-ne pas être propriétaire ou usufruitier en pleine propriété d'un logement ou d'un terrain à bâtir (il n'est pas tenu compte des droits indivis). Une attestation de non-propriété sera exigée ;**

**-être dans les conditions de revenus suivant la circulaire « Paramètres-Loyers-Admission-Garantie » de la Société wallonne du logement applicable pour l'année en cours, à savoir :**

**« Ménage à revenus moyens imposables catégorie 3 (article 1<sup>er</sup>, 31°)**

**Personne seule : 69.800,00 euros**

**Plusieurs personnes : 85.100,00 euros.**

**Majoration pour enfant à charge (article 1<sup>er</sup>, 29°, 30° et 31°) : 3.200 euros ».**

Conformément à l'article 5 des conditions générales à toute vente online sur BIDDIT, décrites ci-après au point B, il est rappelé que le notaire soussigné dirige la vente. Il peut, à ce titre, exclure un candidat enchérisseur, refuser une enchère ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, non-respect des conditions d'admission à l'aliénation du bien, *et cætera*).

**Il est expressément ici précisé que le respect des conditions énoncées dans le cahier des charges et celles fixées par la réglementation en matière de revenus moyens ou modestes et que le respect de la condition de ne pas être déjà propriétaire d'un logement CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE DE LA PRESENTE VENTE.**

**Aussi, dans l'hypothèse du non-respect de ces conditions, le notaire soussigné procédera d'office à l'exclusion du candidat enchérisseur ou au refus de l'enchère et ce sans que l'enchérisseur concerné ne puisse s'y opposer.**

**Aussi, tout candidat enchérisseur qui s'inscrit à la vente en ligne devra communiquer au notaire instrumentant la preuve qu'il respecte lesdites conditions, dès**

## son inscription comme enchérisseur.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE-REGISTRE DES GAGES**

**38.** Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et de toute inscription au registre des gages, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### **PROPRIETE – RISQUES - ASSURANCE**

**39.** L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

Il en supportera les risques à compter du même jour, même s'il n'en est pas encore entré en possession.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

### **JOUISSANCE-OCCUPATION-ABONNEMENTS-IMPOTS**

**40.** L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

#### **Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, après complet paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci

intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### **DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE**

41. Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

### **ÉTAT DU BIEN – VICES - GARANTIES**

42. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

Il est précisé que le bien **est en état semi-fini et habitable**. Le vendeur déclare qu'il reste les finitions intérieures à savoir, notamment : carrelage, cuisine, salle d'eau, peinture, menuiseries intérieures, plancher, *et caetera*. Le coût de ces finitions est estimé, selon le vendeur, à plus ou moins cinq cent cinquante euros le mètre carré (550€/m<sup>2</sup>). Cette donnée est précisée à titre d'information. L'adjudicataire devra prendre à sa charge le coût réel de ces finitions et ce, sans recours aucun à l'encontre du vendeur.

L'adjudicataire est informé de ce que la présente vente n'est pas soumise à la loi Breyné dans la mesure où le vendeur livre et vend un bien semi fini (gros œuvre fermé) et habitable, sous réserve des remarques listées dans le procès-verbal de réception du bien donc question ci-après.

#### **Réception**

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie du procès-verbal de réception des travaux établi entre le promoteur et l'entrepreneur en date du 12 janvier 2024.

#### **Garantie**

Sans préjudice de la garantie décennale, le vendeur garantit l'adjudicataire contre les vices cachés du bien dans les limites prévues ci-après, et ce pour une durée d'un an à dater des présentes.

Pour autant que le délai de garantie ne soit pas prescrit, le vendeur garantit l'acquéreur contre les vices cachés, au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code Civil, mais uniquement dans la mesure où l'adjudicataire :

-signale au vendeur, par écrit, l'existence du vice dans le mois de la découverte dudit vice ou de la date à partir de laquelle un acquéreur normalement diligent et prudent en eût eu connaissance ;

-introduit une action, au fonds, dans les six (6) mois de la découverte du vice ou de la date à partir de laquelle un acquéreur normalement diligent et prudent en eût eu connaissance ;

-est à même d'établir :

o la nature cachée du vice incriminé ;

o l'antériorité du vice par rapport à la vente, (c'est à dire d'établir que le vice existait, même en germe, au moment de la vente) ;

oque le vice a des conséquences telles qu'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou diminue tellement cet usage, que l'acquéreur ne l'aurait pas acquis, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Ne sont pas couverts par cette garantie, les travaux d'entretien ni ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

Les interventions du vendeur sont exclusivement limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés. Le vendeur ne pourra être tenu responsable des éventuelles conséquences des interventions de l'acquéreur sur ces ouvrages.

Il est en outre précisé que l'apparition de petites fissures entre matériaux différents ou dues au retrait ou à la dilatation de matériau(x) est inévitable et ne peut donner lieu à aucune contestation, ni à aucun dommage-intérêt quelconque.

Il est entendu qu'en cas de découverte de vices dans le délai précité, l'acquéreur ne pourra demander la résolution de la vente sur cette base, mais uniquement la restitution partielle du prix de vente telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83, 14° du Code de Droit Economique).

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

**47.** L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Les parties déclarent avoir été informées des obligations qui incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, ne s'applique qu'aux travaux immobiliers, limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 01<sup>er</sup> juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

#### **ASSURANCES**

L'adjudicataire reconnaît que son attention a été attirée sur l'application éventuelle de l'article 111 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, prévoyant l'expiration de plein droit des polices d'assurance en cas de cession entre vifs de bien immeuble, trois mois après la date de passation de l'acte authentique y relatif, sauf si le contrat d'assurance prend fin préalablement.

L'adjudicataire devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour faire assurer le bien contre les risques d'incendie et autres, à partir du jour de la signature

du procès-verbal d'adjudication, s'il souhaite être assuré. L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut pas garantir que le bien restera assuré par son contrat d'assurance après ce jour. L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à partir de ce jour-là.

#### **LIMITES – CONTENANCE**

**43.** Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **MITOYENNETÉS**

**44.** Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

#### **CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES**

**45.** La vente est consentie et acceptée avec les charges et sous toutes les conditions imposées par le permis de lotir, ses modifications, et des prescriptions d'urbanisme.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations des éventuelles conditions spéciales et servitudes, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ces derniers et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points.

#### **DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL**

**46.** L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **COPROPRIÉTÉ**

**48.** Pas d'application sur cette vente.

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 49.

#### a. Prescriptions urbanistiques

##### 1. INFORMATION GENERALE

a. Sans décharger pour autant le vendeur conformément à ses obligations en matière d'urbanisme reprises notamment ci-dessous, l'adjudicataire est informé de l'opportunité de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

Le Notaire rappelle que :

-ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 ;

-son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

-cette obligation n'intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles.

b. Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble en Région wallonne est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

-le Code wallon du Développement Territorial et ses arrêtés d'exécution du Gouvernement wallon (CoDT) ;

-le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

-le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

c. Le Notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que :

-il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

-il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

-l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

##### 2. LETTRE DE LA COMMUNE ET INFORMATIONS

50. Les Comparants déclarent que, sous réserve du permis de lotir et sa modification et du permis d'urbanisme de constructions groupées dont question ci-après, le Bien n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce Bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial (ci-après : « Le CoDT »), et qu'en conséquence, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes ou travaux sur ce Bien.

Le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de la commune de Lasne de lui délivrer les informations urbanistiques afférentes au Bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT.

Le Collège a répondu ce qui suit littéralement reproduit par lettre du 6 septembre 2023 :

« (...)

En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 16 août 2023 relative à un bien sis à Avenue de Manhattan - 1380 Ohain et cadastré LASNE 4 DIV/OHAIN/ section A n° 512 C, et appartenant à "IPB IMMOBILIERE PUBLIQUE DU CENTRE ET DE L'EST DU BRABANT WALLON" SCRL, nous avons l'honneur de vous adresser, ci-après, les informations visées aux articles D.I V.99 et D.IV.100) du CoDT

Le bien en cause :

- Est situé en zone d'habitat et en zone agricole en partie au plan de secteur de WAVRE adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- N'est pas situé dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n°1 dit « du Centre de Lasne » dûment autorisé en date du 06.02.1992 et non périmé et qui n'a pas cessé de produire ses effets, ayant acquis valeur de Schéma d'Orientation local (SOL) en date du 1er juin 2017 ;
- N'est pas situé dans le périmètre du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural applicable sur le territoire ayant acquis valeur de Guide Régional d'Urbanisme (GRU) en date du 1er juin 2017 ;
- Est situé en périmètre résidentiel et en zone agricole en partie au Schéma de Structure Communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 ayant acquis valeur de schéma de Développement communal (S.D.C.) en date du 1er juin 2017 et au Guide communal d'urbanisme (G.C.U.) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;

Nous précisons que dans le périmètre résidentiel, la surface totale bâtie au sol ne pourra dépasser 10% de la superficie du terrain reprise dans cette zone (hors lot de fond). La Commune est en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (arrêté ministériel du 29/11/2004 et parution au Moniteur Belge le 03/01/2005).

A dater de l'entrée en vigueur du G.C.U., pour être apte à accueillir la construction d'un ou plusieurs volumes principaux, accompagnées ou non d'un ou plusieurs volumes secondaires ou complémentaires, toute parcelle créée, soit par division notariale soit au moyen d'un permis de lotir ou d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme collectif, devra

présenter en zone urbanisable selon le plan de secteur en vigueur une superficie minimale de 15 ares (hors lot de fond).

Dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique et/ou paysager ou non, ainsi que dans les périmètres résidentiels, la superficie urbanisable minimale dont question ci-dessus ne pourra, par ailleurs, une fois que le Conseil communal en a arrêté et approuvé définitivement la superficie minimale pour chaque périmètre d'un seul tenant relevant du périmètre considéré, être inférieure à la moyenne de la superficie urbanisable de toutes les parcelles existantes dans le périmètre dans lequel elles se situent.

- N'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés.

L'acquéreur et le notaire se renseigneront à cet effet auprès du vendeur.

- A fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation délivré le 24/08/1990 sous la référence 156PML67 éventuellement périmé ;
- N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 / 2 datant de moins de deux ans ;
- N'a pas fait l'objet d'une infraction constatée ;
- N'est pas classé – ni inscrit sur la liste de sauvegarde – ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité – ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ;
- N'est pas situé dans le périmètre du champ de bataille de 1815 dit « de Waterloo », protégé par la loi spéciale du 26 mars 1914 et placé sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne par arrêt du Gouvernement wallon du 03 juin 1999 ;
- N'est pas situé dans le périmètre du site de la rive gauche/droite et de la basse vallée du Smohain classé par arrêté ministériel le 25 octobre 1994 ;
- N'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- N'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;
- N'est pas situé le long d'une voirie régie par le Ministère wallon de l'Équipement et des transports (chaussée de Louvain – Route de l'État – route d'Ohain - rue du Try-Bara – rue du Batty – rue de l'Église - Place Communale - route de Genval – chaussée de Charleroi) ;

- Ne semble pas longé ni traversé par une conduite d'eau - de gaz ;
- Semble se situer à proximité d'une conduite de l'Otan ;
- N'est pas implanté dans un périmètre d'aléa d'inondation repris sur la carte du sous bassin hydrographique de la Dyle-Gette adoptée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 ;
- Semble se situer à proximité d'un axe de ruissellement concentré (cartographie ERRUISSOL) ;
- Ne semble pas repris dans le périmètre d'un site de revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;
- Ne semble pas concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- N'est pas soumis à un droit de préemption ;
- Ne semble pas traversé ni longé par un sentier;

(...)».

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code wallon du développement territorial (ci-après « CoDT »), le vendeur déclare sur la base de la lettre de la ville dont mention ci-dessus ainsi que sur base de la recherche effectuée sur le site du Géoportail wallon, que :

*1. Aménagement du territoire*

- le bien se trouve en zone **d'habitat** et en zone agricole pour partie au plan de secteur de **WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ** ;

-le bien est situé en périmètre résidentiel et zone agricole pour partie au schéma de développement communal ;

-le bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré le 24 août 1990 lequel a fait l'objet de diverses modifications dont la dernière date du 24 mai 2017.

*2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel*

-le bien n'est pas soumis au droit de préemption ;

-le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

-le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- le bien n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

*3. Protection du patrimoine*

-le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine.

*4. Données techniques – Équipements*

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage », et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

- il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### 5. Zones à risque

-le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

-conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien n'es pas situé en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique.

Il semble être situé à proximité d'un axe de ruissellement concentré.

### 6. Patrimoine naturel

-le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

### 7. Permis et autorisations

- outre les permis de lotir visés ci-dessus, le bien a fait l'objet d'un permis de constructions groupées en date du 15 mai 2018 ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III.

## b. Lotissement – permis d'urbanisme de constructions groupées

Le vendeur déclare que le bien vendu a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne du 24 août 1990 (référence 156.PML.67).

Ce permis de lotir a fait l'objet de diverses modifications dont la dernière a été autorisée par une décision du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne en date du 24 mai 2017.

Par ailleurs, le bien vendu a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées délivré par le Fonctionnaire délégué de la Région wallonne en date du 15 mai 2018.

Ces permis ont fait l'objet d'un acte de base urbanistique reçu par le notaire Yves SOMVILLE, soussigné, en date du 18 juillet 2024, transcrit au bureau hypothécaire d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, le 22 juillet suivant sous la formalité 47-T-22/07/2024-05329.

L'acquéreur/adjudicataire déclare avoir connaissance de ces permis et de l'acte de base urbanistique y relatif et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. Après en avoir eu lecture partielle et commentée par le notaire instrumentant, les comparants déclarent que ces pièces formeront un tout avec le présent acte pour avoir ensemble valeur d'acte authentique. L'acquéreur/adjudicataire est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent et qu'il s'engage à respecter.

L'acquéreur/adjudicataire s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces actes et qu'il s'oblige à les respecter.

c. **Division**

Le bien ci-dessus désigné provient de la division d'un bien plus grand dont tout ou partie des lots sont destinés en tout ou partie à l'habitation, sans que cette division ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation.

En conséquence, satisfaisant au prescrit de l'article D.IV.102 Du CoDT, le notaire instrumentant a communiqué dans le délai légal au Collège communal de Lasne et au fonctionnaire-délégué compétent de l'administration de l'urbanisme et l'aménagement du territoire, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte.

La commune de Lasne et le Fonctionnaire délégué n'ont pas répondu dans le délai légal de 30 jours.

3. **SITUATION EXISTANTE**

51. Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci à l'exception de ceux visés par le permis de constructions groupées dont question ci-dessus.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Le vendeur garantit qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – et qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **maison d'habitation**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al. 1<sup>er</sup> à 3, et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al. 4.

b. **Code wallon du patrimoine (copat)**

52. Le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une mesure de classement, d'un projet de classement ou d'une inscription sur la liste de sauvegarde

c. **Observatoire foncier**

53. Le notaire a l'obligation de notifier à foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture les ventes (ainsi que d'autres opérations) portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

d. **Droit de préemption - autorisation**

54. Le bien objet de la présente vente n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption octroyé à la

Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu des articles D.353 et suivants du Code Wallon de l'Agriculture.

e. Code wallon de l'habitation durable

**55.** Les comparants déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

-sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage et pour les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>), pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants et habitations légères.

Ceci ne s'applique cependant pas :

1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes ;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° dudit Code, liées par un contrat de colocation.

-sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné ;

-sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage, ni de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>, loués ou mis en location à titre de résidence principale, ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ni ne consiste en une habitation légère au sens dudit code.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier;

- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

f. Environnement – Gestion des sols pollués – Energie

**56.**

1. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), ne contient pas d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

## 2. ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 18 juillet 2024 énonce notamment ce qui suit :

#### « **SITUATION DANS LA BDES**

*Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il:*

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)?*

**: Non**

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? :*

**Non**

***Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*** ».

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

### B. Déclaration de destination

Le cessionnaire entendra affecter le bien à l'usage suivant : «Résidentiel ».

### C. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

### D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans qu'on exige de lui des investigations préalables :

- qu'il n'a personnellement pas exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et qu'il n'a pas abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol;

- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-dessus.

## 3. CITERNE À MAZOUT

**57.** La partie venderesse déclare que le bien présentement vendu ne pas contient pas de citerne à mazout, de sorte que la législation en la matière n'est pas applicable.

Le bien est raccordé au GAZ. Le vendeur remettra l'attestation à ce sujet à l'adjudicataire dès paiement complet du prix.

### g. Dossier d'intervention ultérieure (Diu)

**58.** Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le Notaire instrumentant sur la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le 1<sup>er</sup> mai 2001, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

**Interrogée par le Notaire instrumentant, la partie venderesse déclare qu'il existe un dossier d'intervention ultérieure, celui-ci sera remis à l'adjudicataire dès plein paiement du prix.**

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure lequel

doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

h. Certificat de performance énergétique

**59.** Le vendeur déclare que le bien constitue une unité PEB résidentielle au sens du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

LOT 1 :

Le certificat de performance énergétique portant le numéro 20240117500630 et se rapportant au bien LOT UN a été établi par PLAN 7 SRL, certificateur PEB agréé, le 17 janvier 2024 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 22.949 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 112.

LOT 2 :

Le certificat de performance énergétique portant le numéro 20240117500753 et se rapportant au bien LOT DEUX a été établi par PLAN 7 SRL, certificateur PEB agréé, le 17 janvier 2024 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 21.370 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 104.

LOT 3 :

Le certificat de performance énergétique portant le numéro 20240117500833 et se rapportant au bien LOT TROIS a été établi par PLAN 7 SRL, certificateur PEB agréé, le 17 janvier 2024 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 21.699 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 106.

LOT 4 :

Le certificat de performance énergétique portant le numéro 20240117500916 et se rapportant au bien LOT UN a été établi par PLAN 7 SRL, certificateur PEB agréé, le 17 janvier 2024 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 21.162 ;

- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 103.

i. Contrôle de l'installation électrique

**60.** Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1 du livre 1 annexé à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du Livre 1.

LOT 1 :

Dans le procès-verbal du 4 juin 2023, relatif au LOT numéro UN le bureau BELAC a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du Livre 1. Le vendeur remettra l'exemplaire original du procès-verbal à l'adjudicataire.

LOT 2 :

Dans le procès-verbal du 4 juin 2023, relatif au LOT numéro DEUX le bureau BELAC a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du Livre 1. Le vendeur remettra l'exemplaire original du procès-verbal à l'adjudicataire.

LOT 3 :

Dans le procès-verbal du 4 juin 2023, relatif au LOT numéro TROIS le bureau BELAC a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du Livre 1. Le vendeur remettra l'exemplaire original du procès-verbal à l'adjudicataire.

LOT 4 :

Dans le procès-verbal du 4 juin 2023, relatif au LOT numéro QUATRE le bureau BELAC a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du Livre 1. Le vendeur remettra l'exemplaire original du procès-verbal à l'adjudicataire.

j. Servitude légale fluxys

**61.** L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

k. CERTIBEAU

Les signataires sont informés de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Le Vendeur s'engage à faire procéder au raccordement à la distribution publique de l'eau et à remettre à l'adjudicataire un CertIBEau « conforme ». Si l'installation n'est pas conforme et donc non raccordable, il s'engage à payer tous les travaux nécessaires à sa mise en conformité. L'adjudicataire est informé que l'obtention d'un CertIBEau « conforme » n'est pas une condition essentielle de la vente.

**B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE ONLINE BIDDIT**

**Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

### **Adhésion**

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Conformément à l'article 1192 § 2 du Code judiciaire, en cas de difficultés, le notaire ou toute autre partie intéressée peut s'adresser au juge de paix. Le cas échéant, le juge de paix fait surseoir à la vente, après avoir entendu les intéressés.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

## **Systeme d'enchères**

### Article 10. Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond.

### Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau

plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

### **Conséquences d'une enchère**

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

#### Article 13.

Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

### **Refus de signer le PV d'adjudication**

#### Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il

s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

-

### **Mise à prix et prime**

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

### **Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

### **Subrogation légale**

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique

de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### **Déclaration de command**

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

### **Solidarité – Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 de l'ancien C.civ.).

### **Prix**

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans **les six semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à

l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- dix-neuf virgule trente pour cent (19,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize pour cent (13,00%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour

laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance.

Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

### **Compensation**

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

### **Intérêts de retard**

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est

devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

### **Pouvoirs du mandataire**

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

17<sup>ème</sup> feuillet

### **Avertissement**

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### D. **PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. Monsieur WINAND Grégory, collaborateur du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1

2. Tous collaborateurs de la société à responsabilité limitée dénommée « NOTAIRES SOMVILLE – de RUYVER », BCE numéro 0665.581.534., ayant son siège à 1490 Court-Saint-Etienne, Boucle Joseph Dewez, 1.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub.1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par

tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

\*\*\*

## **DÉCLARATIONS FINALES**

### **Confirmation de l'identité.**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude du nom, des prénoms, du domicile, du lieu et de la date de naissance des parties.

### **Dispense d'inscription d'office.**

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

### **Droit d'écriture.**

Conformément aux articles 3 et suivants du Code des Droits et Taxes Divers, le notaire instrumentant constate que le droit d'écriture à percevoir pour le présent acte s'élève à cent euros (100,00 €).

## **DONT PROCES-VERBAL,**

-----  
Établi en mon étude à Court-Saint-Etienne, à la date sus indiquée, et après lecture intégrale et commentée, signé par les parties comparantes et nous, Notaire.